FRC I. 532

532

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

Case FRC 10542

OPINION

D'ARNOULD

SUR la publicité et la spécialité de l'hypothèque;

DANS LEURS RAPPORTS,

AVEC L'ÉTAT ACTUEL DES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES, ET LEURS MOYENS D'AMÉLIORATION.

Séance du 2 messidor an 6.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

La résolution du 16 germinal qui vous est présentée par le Conseil des Cinq-Cents, réunit tous les caractères d'un intérêt majeur. Une discussion qui se rapporte aux propriétés foncières ne peut qu'éveiller votre sollicitude, après les violentes commotions qu'ont éprouvées dans ces derniers temps, les biens territoriaux. Ils furent d'abord

richement dotés par la puissance nationale lorsqu'elle rentra dans les longues usurpations des castes privilégiées ; ensuite, pour ainsi dire, volatilisés au milieu des prestiges des papiers-monnoies, les biens fonciers sont aujourd'hui dévorés, faute de ressources pécuniaires, par les besoins extrêmes du moment, par une suite des erreurs du passé, par l'imprévoyance de l'avenir, et sur-tout par l'absence de tout système national économique.

Le Conseil des Anciens, dans ces circonstances aggravantes, doit peser avec impartialité nos ressources essentielles et combinées : le calme des délibérations, l'heureuse qualité de chefs de famille, et cette disposition d'esprit qui écarte toutes les illusions séduisantes, sont pour le peuple français les pronostics consolateurs que vous rechercherez avec persévérance nos moyens possibles de restauration.

Le plus ou moins d'utilité de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque, que la résolution définit *un droit réel sur les immeubles affectés au paiement d'une obligation*, doit ressortir de la solution des trois questions suivantes :

1°. Quelle est en France la position actuelle des biens territoriaux ?

2°. Quels sont leurs moyens prochains d'amélioration ?

3°. L'institution de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque, est-elle génératrice de l'amélioration des propriétés foncières ?

PREMIÈRE QUESTION.

Quelle est en France la position actuelle des biens territoriaux ?

L'assemblée constituante avoit à peine triomphé

des premiers obstacles apportés à ses travaux naissans, et déja l'universalité des Français bénissoit les dispositions de cette assemblée pour affranchir les propriétés foncières de toutes les servitudes féodales ; pour diviser les domaines agricoles, et les confier à l'intérêt d'un plus grand nombre de citoyens cultivateurs ; pour balayer les immondices fiscales qui obstruoient la circulation intérieure de l'empire ; pour affranchir l'agriculture et les manufactures de l'inquisition bursale ; pour briser enfin toutes les chaînes qui tenoient garottée l'industrie française.

Bientôt, la guerre allumée sur le continent comme sur les mers, auroit obtenu, au nom de la gloire et de l'indépendance nationale, le partage des bénéfices que cette suppression de tant de priviléges devoit procurer aux propriétés foncières, si un système de papier-monnoie assez heureusement conçu, trop inconsidérément organisé, devenu depuis, par la force des circonstances, un vaste moyen révolutionnaire au dedans, un levier puissant de défense et d'attaque au dehors, n'eût empêché de réaliser de grandes améliorations. La dépréciation successive des papiers-monnoies, et leur revirement continuel sur les ventes et reventes des biens nationaux et patrimoniaux, rendirent impossible toute économie générale, conséquemment toute formation de capitaux indestructibles, applicables successivement aux dépenses de la reproduction et aux besoins imprévus qu'enfante perpétuellement l'état de guerre.

L'agonie du *papier-assignat*, et sa résurrection en *monnoie-mandat*, portèrent au dernier degré la privation de tout moyen efficace pour améliorer les récoltes annuelles, puisque les propriétaires n'auroient pu retrouver le montant de leurs avances dans le débit de leurs denrées.

Je sais que, dans certaines localités, ce système

a été favorable, spécialement à l'augmentation du bétail ; mais cette spéculation avoit pour but limité de conserver ce bétail et non d'en réaliser le produit pour en appliquer *l'argent* à tout autre genre de réproduction.

Enfin, le retour au système monétaire métallique vers la deuxième année du régime constitutionnel, vint offrir les moyens d'appercevoir tout le néant de nos facultés pécuniaires.

Nous pouvons donc connoître aujourd'hui très-approximativément quel est le produit net en argent des propriétés foncières *agricoles*. C'est un devoir pour nous, citoyens représentans, de remonter à la source des facultés nationales ; car, quelles que soient l'énormité et l'urgence de nos besoins, il faudra bien finir un jour par compter avec soi-même : tout retard ne fait qu'aggraver le péril de notre position.

S'il est une vérité en économie publique qui mérite confiance, c'est celle qui conduit à un résultat presque uniforme, quoique des publicistes guidés par des principes différemment modifiés, aient procédé pour y arriver, chacun séparément, d'après des méthodes particulières. Ce concours de circonstances se trouve dans l'estimation faite par plusieurs écrivains connus, du revenu net en argent du territoire français, au moment de la révolution.

Voici ces divers résultats :

Suivant les économistes, ce produit net en argent, calculé pour établir la subvention territoriale, à l'époque de l'assemblée des notables de 1787, étoit de . . . 1 milliard 500 millions.

Suivant un travail particulier remis par Lavoisier au comité de l'imposition de l'assemblée constituante, travail basé sur des calculs pour tous les genres de consommation, ce produit net en argent étoit de 1 200

Suivant notre collègue Dedelai d'Agier, dans son opinion du 5 octobre 1790, à l'assemblée constituante, ce produit net en argent, caculé sur les divers genres de culture, pouvoit s'élever, y compris les bestiaux, les laines, les chanvres et les soies, à environ.	»	900 millions.
Enfin, suivant l'ouvrage *de la Balance du commerce*, ce revenu net en argent, calculé d'après les profits et les mouvemens des produits agricoles, étoit de.	1 milliard	»
Le total de ces quatre estimations est de	4 milliards	400 millions.
Ce qui donne une estimation moyenne en somme ronde au moins de	1 milliard	100 mill. (1)

Voyons maintenant quelles sont les déductions à faire dans ce revenu net de l'ancien territoire français, déductions qui

(1) Cette estimation ne comprend ni *le produit net* des maisons, ni celui des bâtimens, parce qu'à l'exception de quelques grandes communes, telles que Paris, Bordeaux, Lyon, Marseille, etc., les bâtimens font généralement partie des moyens d'exploitation des biens ruraux. Quant aux maisons d'habitation, elles sont presque toutes occupées, dans les autres communes, par des propriétaires de biens fonds qui acquittent l'impôt foncier à raison du revenu net de leur propriété rurale. Enfin le surplus des bâtimens doit être considéré comme ateliers d'industrie et de commerce, destinés à être atteints plutôt par les *impôts indirects* que par l'*impôt foncier*.

Revenu net en argent . . . 1 milliard 100 millions.

naissent de notre position actuelle, économique et politique.

Ce calcul moyen *en argent* du revenu net *agricole*, imposable, de l'ancienne France, étoit notamment le résultat de la valeur du bled, constamment depuis vingt ans, de 1769 à 1789, au prix moyen de 24 fr. les douze myriagrammes (le sétier de 240 liv. pes.), et Lavoisier l'observe positivement, en portant à 1200 millions en argent ce revenu net. Or il faut observer que le bled y entre pour 700 millions ou pour les deux tiers dans le total du revenu net.

Au moment présent, par une suite de l'abondance de plusieurs récoltes, par le défaut de circulation et par la prohibition d'exportation, le bled n'excède pas 18 fr. les douze myriagrammes (le sétier de 240 liv.) dans la très-grande majorité des départemens dont la richesse consiste en grains. C'est donc un quart à diminuer sur les 700 millions du produit net en grains, ci . . . . 175 millions.

Un second article de déduc-

Revenu net en argent . . . 1 milliard 100 millions.

1ere *déduction* . . 175 millions.

tion à faire sur le produit net en argent de nos récoltes, résulte de l'augmentation des frais de culture que les économistes sont convenus, à la tribune du Conseil des Anciens, être plus élevé d'un cinquième qu'au moment de la révolution. (*Séance du 25 germinal an 5.*)

On sait que les frais et les bénéfices de la culture égalent le produit net : ainsi cette déduction du cinquième, pour accroissement de frais et remboursement des intérêts *d'avances* de ces mêmes frais, calculée sur la masse des récoltes, est un nouveau prélèvement sur le

Revenu net en argent . . . 1 milliard 100 millions.
1ere *déduction*.... 175 millions.
produit net en argent, de 220

Un troisième article de déduction sur ce produit net résulte du défaut de vente à l'étranger de la partie du revenu net agricole qui lui est destinée en tems de paix.

Suivant les livres des douanes françaises, analysés dans l'ouvrage sur la *Balance du commerce*, le produit purement agricole qui s'exportoit annuellement de l'ancien territoire français pour l'Europe, l'Asie, l'Afrique et l'Amérique, étoit évalué à 130 millions.

Dans le moment présent, que notre com-

Revenu net en argent . . . 1 milliard 100 millions.

1ere *déduction*.... 175 millions.

2e *déduction*..... 220

merce colonial est absolument nul, l'exportation à l'étranger en produit purement agricole, n'est, suivant les mêmes registres des douanes, que de 75 millions.

Ainsi, c'est un troisième déficit dans le produit net, en argent, de . . . . . 55 millions.

Totaux des trois articles *de déficit* dans le produit net actuel en argent . . . . . 450 millions.

Voici les conséquences de ces calculs incontestables : elles sont dignes d'être sérieusement méditées.

Sur un produit net *agricole* et imposable, évalué en argent, terme moyen, au moment de la révolution, à . . . . . 1 milliard 100 millions.

si l'on déduit les 450 millions impossibles à réaliser en argent dans le moment présent, ou nécessaires à l'augmentation

Revenu net en argent . . . 1 milliard 100 millions.

des frais de culture, ci 450

il ne restera de disponible, entre les mains des propriétaires de l'ancien territoire français, qu'un produit net annuel en argent de . . . . . 650 millions.

Sur cette somme annuelle, les propriétaires devront payer l'an 7, pour l'arriéré et le courant des contributions directes, foncières, personnelles, somptuaires, mobilières, départementales et communales;

SAVOIR,

Arriéré de l'an 5, sans parler des années antérieures, environ. . . . . 100 millions.

Arriéré de l'an 6, environ 200

Le tout suivant les états dressés chez le ministre des finances, qui établissent la situation actuelle des recouvremens.

Quant à l'an 7, l'ancienne France devra pour la contribution . . . . { foncière. . . 185 millions. / personnelle . 44 / locale . . . . 51 } 280 millions.

TOTAL . . . . . 580 millions.

C'est donc en tout 580 millions que les propriétaires de l'ancien territoire français auront à prélever, pour l'an 7, sur les 650 millions de leur *revenu net* qu'il soit possible de réaliser.

Les données qui précèdent ne s'appliquent qu'à l'ancien territoire français, attendu que les mêmes élémens économiques n'ont pu être constatés pour les départemens de la Belgique, avant leur réunion à la République française.

Je ne prétends pas conclure de cet exposé que les

biens territoriaux soient dans un dénuement absolu de richesses agricoles ; et, en effet, on sait qu'en général les produits de plusieurs récoltes sont stagnans dans un grand nombre de départemens ; mais j'ai voulu démontrer que les circonstances extraordinaires dans lesquelles nous sommes encore, tendent à dépouiller les propriétés foncières de toutes facultés pécuniaires.

Avant de faire l'application de cet état de choses à la question de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque, nous allons chercher si quelques autres moyens prochains d'amélioration sont offerts aux biens territoriaux.

SECONDE QUESTION.

Quels sont les moyens prochains d'amélioration pour les propriétés foncières ?

Vous le savez, citoyens représentans, la richesse des nations modernes dépend de deux causes également efficaces : 1°. d'un débouché facile constamment ouvert aux produits du travail ; 2°. de l'abondance des capitaux agens nécessaires de la réproduction. Ces deux causes deviennent alternativement principe et effet ; car, d'un côté, les capitaux facilitent la réproduction, et de l'autre, l'abondance et la variété des marchandises commerçables pompent les capitaux de toutes les extrémités du globe.

Cependant, les circonstances graves où s'est trouvée la France, depuis plusieurs années, a subitement arrêté la circulation ou l'échange des marchandises et denrées de son sol et de son industrie contre les valeurs métalliques agens généraux de la réproduction.

Vous avez vu, citoyens représentans, que deux causes majeures ont détourné nos capitaux des sources fécondes : 1°. notre état de guerre continentale et mari-

time ; 2°. l'émission immodérée d'un papier-monnoie, avec la magie duquel les récoltes annuelles de la France ont été dispersées ou consommées sans qu'il fût possible aux propriétaires fonciers de former, par l'économie ou la réserve, aucuns capitaux indestructibles propres aux avances d'amélioration et aux dépenses urgentes et imprévues.

D'un autre côté, toute la dépense nationale, qui, en temps de paix, se reverse sur l'universalité de la République, a pris une direction absolument externe pendant la guerre actuelle. L'émigration, l'achat des subsistances, l'entretien de douze armées sur nos frontières et hors de notre territoire ; et sur-tout l'incarcération de nos agriculteurs et de nos manufacturiers, sous le règne de la terreur ; toutes ces causes ont livré aux étrangers nos propres approvisionnemens, de manière qu'en s'appropriant nos valeurs métalliques, ils ont absolument tari ou détourné les canaux qui rouloient les capitaux du centre vers toutes les parties de la circonférence d'un grand empire.

Quant à notre commerce extérieur, dont le résultat définitif donnoit annuellement à partager entre les départemens une somme de 50 à 60 millions, ce résultat présente aujourd'hui des rapports absolument différens. Au lieu de vendre à l'étranger annuellement pour 150 millions de sucre, de café, de coton, d'indigo, et autres denrées de nos isles d'Amérique, après notre consommation satisfaite en ce genre, nous sommes forcés maintenant de recevoir de l'extérieur pour nos besoins, la valeur de 120 millions en mêmes denrées ou marchandises coloniales.

Il faudra donc nombre d'années, après la paix signée, pour rétablir l'ancien équilibre, et obtenir, par les précédens moyens, une balance de commerce aussi favorable que par le passé.

Ne perdez pas de vue, citoyens représentans, que

les anciennes sources de la prospérité française sont ou perdues ou taries. Le commerce colonial semble, pour ainsi dire, frappé à mort par l'effet de la révolution : d'un autre côté, de nombreuses prohibitions à l'exportation, le mauvais état des routes, l'abondance de deux récoltes, et le prix modique en argent du bled dans la très-grande majorité des départemens, sont des obstacles assez difficiles à vaincre, pour que de long-temps les possesseurs de biens territoriaux puissent réparer par les voies ordinaires, la perte de leurs capitaux dispersés et anéantis par le malheur des temps et dans les tourbillons du papier-monnoie.

Il est donc tout naturel, citoyens représentans, que vous cherchiez la restauration de notre système national économique dans la vivification de notre commerce intérieur ; la République française ne sera pas le premier exemple d'un grand empire, où les communications internes seront devenues l'occasion de la plus grande prospérité agricole et manufacturière.

Notre état de pénurie en facultés pécuniaires bien constaté, ne pouvant disparoître sitôt, je vais passer à l'examen de la troisième question pour lui faire l'application des principes et des faits développés par les deux précédentes.

TROISIÈME QUESTION.

L'institution de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque est-elle génératrice de l'amélioration des propriétés foncières ?

Vous ne pouvez vous le dissimuler, citoyens représentans, c'est un point malheureusement indubitable que le dénuement extrême où se trouvent les possesseurs de biens fonds de toute ressource pécuniaire ; c'est une vérité également démontrée ; que la consomma-

tion immense *d'argent* faite par le gouvernement, depuis la guerre, a spécialement tourné au profit des étrangers et de leurs correspondans residens en France, comme fournisseurs de la République : d'où il résulte que, bien loin de voir les capitaux d'abord épars dans leurs sources, ensuite amenés dans un centre par les tributs ordinaires et extraordinaires des contribuables, se reverser en définitif, comme dans un temps ordinaire, sur les agriculteurs, les manufacturiers, les industrieux et les rentiers, ces mêmes capitaux ne font au contraire que rouler du trésor public dans les caisses des fournisseurs de toutes les classes, d'où ils retournent bientôt dans le trésor public par la voie des prêts usuraires ou des affaires extraordinaires. Ceci n'est point un mouvement déclamatoire, c'est l'expression exacte de l'état de torture où des circonstances vraiment pénibles ont mis, et continuent de mettre journellement les propriétaires fonciers.

Vous n'avez pas perdu de vue, citoyens représentans, que cependant les possesseurs de biens fonds voient diminuer le produit net en argent de leurs récoltes, et par la stagnation et le prix modique de leurs denrées, et par l'augmentation d'un cinquième sur les frais de culture, et par les soldes innombrables de l'arriéré à payer au trésor public, soldes qui s'accumulent par la propre détresse des redevables ; ils ont à compter dans ce moment d'un arriéré à prendre sur leurs biens fonds, de plus de dix années, à partir de 1787.

Ce tourment de faire continuellement de l'or, non-seulement sur une terre qui n'en produit pas, mais encore sur un sol dépouillé et rongé, à cet égard, jusqu'au tuf par des événemens fortuits, n'est-il pas une sorte de torture politique devenue plus cruelle encore au moment où la privation de tout commerce extérieur, ôte les moyens de réparer nos pertes en argent ?

Je le demande à quiconque repousse avec persévé-

rance l'institution consolatrice de la publicité et de la spécialité des hypothèques offerte aux possesseurs de biens fonds par nos collègues des Cinq-Cents : De quel côté viendra le secours pour empêcher le revenu annuel des terres d'être entièrement paralysé ou anéanti, faute de capitaux suffisans à employer en dépenses indispensables à la réproduction ?

Ce secours sera-t-il, dans l'état actuel du régime hypothécaire, l'effet d'un prêt bénévole ou usurier, fait par les gens à argent à des possesseurs de biens fonds, avec l'expectative, pour l'emprunteur comme pour le prêteur, de se trouver un jour sous l'influence ruineuse des *directions*, des *saisies réelles*, des *décrets forcés ?*

Ce qui, dans un temps ordinaire, est tant à redouter, doit faire l'objet des craintes bien plus réelles encore de tout prêteur, dans la situation actuelle des propriétés foncières.

C'est en détournant la vue de l'état présent du corps politique, au lieu d'en sonder les blessures pour appliquer le remède, qu'on s'égare en raisonnemens pointilleux qui font remarquer la sagacité du médecin, mais qui l'éloignent du choix des spécifiques.

En effet, dans quel chaos d'incertitudes les lois devenues nécessaires sur les *transactions* faites pendant la durée du papier-monnoie, et celles particulières aux *rescisions*, ne vont-elles pas jeter les facultés réelles des propriétaires de biens-fonds ? Comment, au milieu de ces ténèbres et de ce déluge de procès qui vont suivre, un prêteur pourroit-il confier aujourd'hui des capitaux pour obtenir de l'emprunteur une simple hypothèque générale à discuter un jour, pour s'assurer alors, lui nouveau créancier, par l'événement des contestations, de la solvabilité de son débiteur ? comment ne pas convenir qu'au milieu de cet océan de défiances et de chicanes, tout prêteur sur biens fonds préférera évidemment, au moyen de la publicité et de la spécia-

lité de l'hypothèque, une *garantie physique et absolue* pour son capital prêté? comment se refuser à cette idée consolatrice, que, dans la position où se trouvent les propriétés foncières après le débordement et les convulsions du papier-monnoie, cette nouvelle législation hypothécaire est impérieusement commandée par la force en même temps que par la nature des choses, pour séparer les effets des transactions passées de celles à venir, et reconstituer ainsi le crédit éteint des propriétés foncières?

Par cette institution, le gage des créanciers antérieurs va être séparé de la portion réellement libre de la propriété du débiteur; et dès-lors, celui-ci pourra offrir aux possesseurs d'argent, en échange des valeurs métalliques qu'il en recevra, des délégations sur ses récoltes présentes accumulées, ou sur celles améliorées par la direction donnée à cette ressource pécuniaire. Le même débiteur pourra employer le résultat de ce nouveau crédit à écarter, par des remboursemens de gré à gré avec d'anciens créanciers, les procédures ruineuses où tous deux se trouveroient engagés à leur détriment.

Il y a plus, et c'est une observation également décisive en faveur de l'adoption de la résolution du 16 germinal, que celle qui résulte de l'immensité des propriétés nationales et patrimoniales que la révolution a rendues libres et commerçables entre les mains des nouveaux propriétaires.

Les calculs les plus positifs portent à 6 milliards au moins les biens nationaux de toute origine, vendus ou à vendre, et l'on peut estimer à une somme double la masse des biens patrimoniaux dont les papiers-monnoies ont facilité ou forcé la division entre de nouveaux acquéreurs.

Cette dernière division des propriétés patrimoniales a dû être la suite nécessaire de l'anéantissement des anciens profits de finance, de ceux provenant du commerce, de

la possession des charges, des dignités et des pensions sous le gouvernement monarchique ; et cette division a encore été l'effet nécessaire de l'abolition des substitutions, qui a rendu des terres considérables disponibles par les possesseurs.

Tous ces titulaires de grands domaines n'ayant plus les mêmes facultés pécuniaires pour soutenir leur luxe, ou ce qu'ils appeloient leur rang, se sont naturellement restreints dans leurs propriétés foncières, et cette cause très-générale a dû influer puissamment sur la division des propriétés. Ajoutons encore qu'à l'époque de la grande circulation des biens fonds, il devint, pour ainsi dire de mode, de revendre des biens nationaux précédemment acquis, pour se procurer à tout prix des domaines patrimoniaux.

Cependant toutes ces ventes de propriétés foncières ayant été effectuées généralement pendant la durée du papier-monnoie, il est évident que les nouveaux possesseurs, soit par la facilité qu'ils avoient dans leurs moyens de libération en assignats, soit par l'embarras de stipuler privilége ou hypothèque en monnoie fixe, soit enfin par l'effet de l'incroyable rapidité des ventes, n'ont pas cherché à établir sur leurs nouvelles propriétés, des priviléges réels ou fictifs, seules stipulations qui, dans l'état actuel de la législation hypothécaire, fourniroient aujourd'hui à cette foule immense de nouveaux propriétaires des ressources pécuniaires. Cette observation n'a point échappé sans doute à votre commission, puisque, dans son rapport, elle s'exprime ainsi : *Peu de transactions ont été faites, depuis la dépréciation du papier-monnoie, avec la stipulation d'hypothèque.*

Ce que les circonstances n'ont pas permis de faire, l'institution bienfaisante de la publicité et de la spécialité des hypothèques va l'opérer, au grand avantage des intérêts généraux et particuliers.

Cette dernière considération a d'autant plus d'importance qu'elle détruit tout ce qu'a de spécieux le calcul

d'un de nos collègues, qui n'estime qu'à un cinquième les transactions qui peuvent être susceptibles de *spécialité*.

Et en effet les 6 milliards de biens nationaux et les 12 milliards de biens patrimoniaux vendus pendant la durée du papier-monnoie, ne peuvent être frappés subitement de l'hypothèque légale ou générale par les diverses causes qui attaquent des propriétés depuis longtemps à un même titulaire. Ces 18 milliards de biens fonds ont cependant besoin, *à l'heure même*, de se former un crédit public et spécial, afin de restaurer et d'améliorer leur revenu net annuel. Observez, citoyens représentans, qu'on n'évaluoit en France, avant la révolution, le capital des biens territoriaux que de 36 à 40 milliards; en sorte que la résolution dont il s'agit est sans aucun doute favorable, *hic et nunc*, à presque la moitié des propriétés foncières, et que de plus cette résolution doit offrir à l'autre moitié des biens fonds un secours pour suffire à l'étendue de leurs besoins.

Plusieurs orateurs qui m'ont précédé dans cette discussion, ont paru douter de l'utilité, pour le commerce, de cette nouvelle institution attractive des capitaux; ils ont paru craindre que ceux disponibles ne s'attachassent de préférence *au sol*, et qu'alors l'homme industrieux, qui n'auroit pour toute garantie que sa moralité et ses talens, ne se trouvât privé des ressources pécuniaires destinées à des entreprises hardies, mais fructueuses.

Je vous prie, citoyens représentans, de faire attention que les principales branches de notre commerce sont paralysées ou anéanties, et que leur restauration doit reprendre de plus vigoureuses racines dans le succès de notre agriculture, trop négligée sous le gouvernement monarchique.

C'est *l'agriculture* qui doit fixer dans ce moment

toute notre sollicitude, par la considération même des pertes qu'ont faites nos manufactures qui trouveront leur premier aliment dans l'abondance et la variété des produits agricoles. Plusieurs causes déterminantes contribuent à attirer tous les esprits vers ce principe fondamental de la prospérité publique, spécialement chez les nations possédant, comme la France, un territoire étendu. Ces nations, lorsqu'elles sont éclairées sur leurs véritables intérêts, ne doivent exercer le commerce extérieur, soit colonial, soit de commission, soit d'entrepôt ou d'exportation, que pour en faire tourner les profits vers l'amélioration de leur commerce intérieur.

D'un côté, la masse considérable de propriétés foncières que la révolution a rendues à la circulation, en favorisant leur division, présente une latitude immense de spéculations agricoles; d'un autre côté, les occupations rurales auront désormais des charmes pour tous les hommes qui voudront se dédommager au centuple des pertes du pouvoir, du rang ou de la fortune; pour tous ceux qui, ayant assisté, en citoyens et en philosophes, au spectacle étonnant de la révolution française, sentiront le besoin d'aller retremper dans la solitude leur ame oppressée sous le poids de tant de réflexions disparates: les occupations rurales réclameront aussi tous ceux qui, aspirant à des fonctions publiques, chercheront à étudier près de la nature, l'homme, ses besoins et ses ressources.

Voilà, citoyens représentans, les effets salutaires que doit avoir l'institution de la publicité des hypothèques, en secourant les propriétaires fonciers dans leurs projets d'amélioration du revenu annuel: c'est là cette morale publique digne de votre sollicitude, parce qu'elle doit créer un peuple d'agriculteurs, et former des enfans dévoués à la patrie par le sentiment de leur bien-être. Ecartez loin de vous ces idées chimériques de tracasse-

ries de ménage, d'infidélités de tuteurs, qu'on vous a présentées comme des conséquences inévitables de la nouvelle législation hypothécaire.

Ces inconvéniens de détails, s'ils existent, sont d'autant moins à redouter, que les épouses, les pupilles, et tous les créanciers hypothécaires et privilégiés actuels, ont un intérêt égal à l'amélioration du gage commun. Que deviendroit la valeur de leur titre, si la propriété foncière périssoit, faute de capitaux pour les moyens de restauration? Vous n'en doutez pas, citoyens représentans, la détresse des débiteurs fonciers n'est propre qu'à amener la famine pour tous les créanciers, si l'on persistoit à anéantir les ressources qu'une institution protectrice doit procurer.

Afin de rendre sensible, par un exemple applicable à presque tous les cas, l'avantage inappréciable de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque, je suppose un propriétaire d'un vaste domaine, dont la culture présente à peine aujourd'hui de quoi suffire aux frais et aux charges dont il est grévé, sur-tout par la stagnation et le prix modique de ses récoltes en bled. Je suppose également qu'il existe sur ce domaine des eaux abondantes sans direction utile, et que le sol recèle des mines de charbon non exploitées: ce propriétaire, homme actif et industrieux, vivant ignoré sur son champ, n'ayant pas une solvabilité connue, n'a pu obtenir jusqu'à présent les moyens pécuniaires de combiner à l'avantage de sa propriété, ces deux puissans agens de toute industrie, le *feu* et l'*eau*.

Cependant, à l'aide de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque, il parvient à séparer les créances qui grèvent sa propriété, de la partie libre de son bien; il attire ainsi de nouveaux capitaux qui amènent l'activité dans ses domaines: les mines de charbon sont exploitées; des usines sont établies; les laines de ses troupeaux sont manufacturées; la consommation de

ses denrées sur son propre sol est plus que doublée par l'effet d'une population laborieuse concentrée dans ses terres ; et des produits bruts, ainsi fabriqués, vont chercher des tributaires jusqu'aux mines du Pérou et du Mexique.

Cet heureux résultat de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque fait donc d'un propriétaire agriculteur, tout-à-la-fois un manufacturier et un commerçant : ce propriétaire triple son revenu annuel, et associe à ses profits et son épouse, et son pupille, et tous ses créanciers, dont le gage se seroit anéanti sans son activité industrieuse, mise dans un premier mouvement par la nouvelle législation des hypothèques.

Si, par des circonstances particulières, un créancier se trouve dans le cas de discuter ses droits, la spécialité de l'hypothèque met les autres biens du débiteur à l'abri de procédures ruineuses qui paralyseroient ses facultés, arrêteroient ses exploitations, et nuiroient aux autres créanciers qui participent à ses bénéfices. Donc il est vrai de dire que la *spécialité* est utile, non-seulement au débiteur, mais principalement au créancier qui sait placer ses capitaux avec autant de solidité que de profit.

J'ai cherché à développer d'une manière claire et précise ces trois propositions : Quel est en France l'état actuel des propriétés foncières ? quels sont leurs moyens prochains d'amélioration ? enfin l'institution de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque est-elle génératrice de cette amélioration ?

Je vais résumer mes déductions.

La révolution, dès son commencement, a versé des germes de prospérité sur les biens territoriaux, par la suppression de toutes les servitudes féodales et des priviléges usurpés par les castes religieuses et nobilières.

Une guerre générale, longue et sanglante, réunie au débordement des papiers-monnoies, a étouffé jusqu'à

présent ces germes de fécondité, en privant les propriétés foncières de tous les capitaux indestructibles d'économie et de réserve, nécessaires aux avances de la réproduction annuelle.

Les besoins extrêmes du moment, la suspension de notre commerce européen, la chûte de celui avec nos colonies, la stagnation et le prix modique dubled, enfin l'absence de tout système national économique, ont réduit le revenu net annuel des terres de 1 milliard 100 millions en argent, qu'on l'estimoit avant la révolution, à 650 millions : sur quoi il doit être fait un prélèvement de 680 millions, pour servir, pendant l'an 7, toutes les contributions directes, soit courantes, soit arriérées.

L'institution de la publicité et de la spécialité de l'hypothèque est d'un secours indispensable aux propriétaires fonciers pour repomper, de toutes parts, les capitaux métalliques, agens nécessaires de la réproduction. L'agriculture, les manufactures et le commerce intérieur et extérieur doivent être les conséquences de ces nouvelles ressources pécuniaires.

L'amélioration du gage hypothécaire, soit que ce gage devienne commun à l'universalité des créanciers présens et futurs, ou qu'il soit *spécial* à tel ou tel créancier, doit leur faire trouver à tous des avantages incontestables dans la publicité et la spécialité de l'hypothèque.

Enfin, d'une part, la division des propriétés, favorisée par la vente des domaines nationaux, l'abolition des substitutions, et les reviremens opérés sur les biens fonds pendant la dépréciation des papiers-monnoies; de l'autre, le besoin du repos, qui, toujours après les agitations civiles, ramenent l'homme vers les occupations rurales, sont autant de circonstances qui réclament sans délai une institution attractive vers les terres des valeurs métalliques propres à faier naître des richesses agricoles

et industrielles dévelopées, avec les milliers de combinaisons mises en jeu par l'intérêt particulier.

Citoyens représentans, lorsqu'après de grands désastres une institution restauratrice se trouve, pour ainsi dire, venue à maturité, au moment du plus pressant besoin des ressources, une conviction intime a dû me faire un devoir d'éclairer votre détermination par la révélation d'importantes vérités économiques et politiques. L'étude particulière que j'en ai faite m'a valu l'honneur de siéger, pour la première fois, au milieu de vous.

Tout me présage, citoyens représentans, que vous ne serez pas moins empressés que nos collègues des Cinq-Cents, de reconstituer le crédit éteint des propriétaires fonciers. Toutes hésitations ne pourroient que compromettre l'efficacité et la promptitude du remède. Sans doute, une sage lenteur doit signaler vos augustes délibérations ; mais les fondateurs de la grande nation peuvent-ils espérer, par des redites perpétuelles, remettre en jeu les rouages brisés d'une vaste machine politique ? le coup-d'œil vif et pénétrant, la marche sûre et prompte ne sont-ils pas aussi des qualités essentielles aux législateurs d'un des premiers empires du monde ? sera-ce une main timide et tremblante qui dérobera au génie de la fécondité, ce feu générateur propre à rappeler à la vie toutes les parties languissantes du corps politique ?

Citoyens représentans, après une révision solemnelle de la résolution qui vous est présentée ; après plusieurs examens réfléchis dans des commissions formées par vous, d'administrateurs recommandables et de jurisconsultes distingués ; en un mot, après les discussions raisonnées qui ont produit, plusieurs observations judicieuses, quoique trop sévères, mais capables sur-tout de servir successivement au complément des détails d'exécution, que vous reste-t-il donc, citoyens représentans, à prendre pour juge des avantages de la

publicité et de la spécialité des hypothèques ? l'heureuse expérience que vous allez commencer.

Je vote, avec votre commission, pour l'adoption de la résolution du 16 germinal (1).

---

(1) *Le Conseil des Anciens*, dans sa séance du 3 messidor, a déclaré que *la Constitution annulloit la résolution* qui n'avoit été soumise ni à *l'urgence* ni *aux trois lectures*.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Messidor, an 6.